

常州市新北区云河路10-2号

装饰装修评估项目

咨询报告

苏鑫洋咨评报字（2025）第402号



江苏鑫洋土地房地产评估有限公司

2025年12月8日

评估咨询报告正文

报告编号：苏鑫洋咨评报字（2025）第402号

- 一 项目名称：常州市新北区云河路10-2号装饰装修评估项目
- 二 委托人：江苏江南农村商业银行股份有限公司
- 三 被评估单位：江苏江南农村商业银行股份有限公司
- 四 其他评估报告使用人：除委托人外，其他资产评估报告使用人还包括委托人许可使用的与本次经济行为相关的第三方及有关法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。
- 五 评估目的：为江苏江南农村商业银行股份有限公司了解江苏江南农村商业银行股份有限公司持有的位于常州市新北区云河路10-2号装饰装修价值提供参考依据。
- 六 评估对象：本次评估对象为江苏江南农村商业银行股份有限公司持有的装饰装修等。
- 七 评估范围：本次评估范围为江苏江南农村商业银行股份有限公司持有的位于常州市新北区云河路10-2号装饰装修。（详见资产评估明细表）
- 八 价值类型及其定义：根据本次评估目的，本报告评估结论的价值类型确定为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。
- 九 评估基准日：2025年12月4日
- 十 评估依据：本次评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

1、经济行为依据：无。

2、法律法规依据：《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国资产评估法》及其他相关法律法规。

3、评估准则依据：《资产评估基本准则》、《资产评估职业道德准则》、《资产评估执业准则》。

4、资产权属依据：委托人和被评估单位提供的相关依据。

5、取价依据：委托人和被评估单位提供的相关资料、《资产评估常用数据与参数手册》、《常州工程造价信息》、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、市场询价资料以及评估机构收集的价格信息资料。

十一 评估方法：

根据评估目的和资产的特点，本次评估采用成本法。

针对评估范围内的资产，评估人员与被评估单位共同进行了现场勘查，做到与实际相符不重不漏。

基本公式如下：评估值=重置价值×综合成新率

十二 评估假设：

1、本次评估假设委托人及被评估单位提供的资料具有真实、合法、完整性。

2、本次评估以评估范围内资产的继续使用为前提。

3、本次评估中，评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权以及可能存在的其他欠款，不作为考虑因素。

十三 资产评估结论如下：

金额单位：人民币元

序 号	资产类别	评 估 原 值	评 估 净 值	备 注
一	装饰装修等	822550	493540	
合 计		822550	493540	
大 写	肆拾玖万叁仟伍佰肆拾元整			

十四 特别事项说明：

- 1、评估基准日至提交评估报告期间委托人和被评估单位未提供可能对评估结论产生重大影响的事项。
- 2、本评估报告范围中涉及的资产种类、数量均由委托人和被评估单位现场指认、确定，若评估报告出具后发生争议，与本评估机构、评估工作人员无关。
- 3、评估结论是江苏鑫洋土地房地产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。
- 4、本次评估仅供产权单位将常州市新北区云河路10-2号上平台出租中标后，由买受人补偿原承租人装修损失提供参考，不作其他用途。
- 5、买受人中标即视为认可本评估报告内容，买受人需自行承担现场实物与本评估报告内容不一致风险。
- 6、部分隐蔽工程参照委托方提供的工程结算咨询审定单评估。

十五 资产评估使用说明：

- 1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。
- 2、本报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人。
- 3、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；本报告中评估对象的名称、数量、规格以评估人员实地勘察记录为准。
- 4、我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，我们无权对评估对象的法律权属做任何形式的保证。委托人和被评估单位及其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。
- 5、报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 6、根据有关规定，本报告使用有效期 自2025年12月4日至2026年12月3日止。
- 7、委托人或被评估单位对评估结果有异议，请在收到报告之日起十日内，向我公司书面申请复核评估。
- 8、如发现本报告内的文字、数字因校印或者其它原因出现误差时，请通知我公司进行更改。否则，报告误差部分无效。
- 9、本次评估结果保留整数。

十六 评估报告日： 2025年12月8日

十七 报告附件： 1、资产评估机构营业执照复印件；2、资产评估机构备案文件复印件；3、评估
明细表。

十八 评估机构：

评 估 机 构 盖 章	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司
----------------	-----------------





统一社会信用代码
913204117584713838 (1/1)

编号 320407666202102020254



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

营业执照

(副本)

名称 江苏鑫洋土地房地产评估有限公司

注册资本 500万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年02月13日

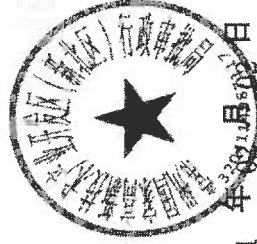
法定代表人 潘建春

营业期限 2004年02月13日至*****

经营范围

房地产评估；拆迁评估；土地评估；资产评估；社会稳定风险评估；企业价值评估；工程决算审计；房地产信息咨询；投资咨询；工程造价咨询；工程项目管理；工程招标投标服务；征地拆迁补偿及建设项目的咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 常州市新北区通江中路8-1号8楼



登记机关

2021

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕295号

备案公告

江苏鑫洋土地房地产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏鑫洋土地房地产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为潘建春。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年7月4日印发

评估明细表

评估基准日：2025年12月4日

被评估单位：江苏江南农村商业银行股份有限公司

序号	项目名称	数量	单位	评估原值 (元)	成新率 %	评估净值 (元)	备注
1	防盗门	6.00	樘	18000	60	10800	一层
2	地砖	320.34	m²	182910	60	109750	一层
3	墙砖	416.12	m²	85720	60	51430	一层
4	轻钢龙骨石膏板吊顶	339.14	m²	56980	60	34190	一层
5	广告牌	80.22	m²	48130	60	28880	一层
6	铝塑板吊顶	61.90	m²	9290	60	5570	一层
7	地砖	35.52	m²	6390	60	3830	一层
8	轻钢龙骨石膏板吊顶（造型）	35.52	m²	7640	60	4580	一层
9	木踢脚线	34.00	m	1360	60	820	一层
10	门	7.00	樘	10500	60	6300	一层
11	铝合金隔断	29.52	m²	8860	60	5320	一层
12	轻钢龙骨石膏板隔断	27.88	m²	4800	60	2880	一层
13	PVC抗静电地板	9.40	m²	3450	60	2070	一层
14	不锈钢无框门	15.88	m²	12700	60	7620	一层
15	TOTO拖把池	1.00	套	1000	60	600	一层
16	卷帘门	17.48	m²	12990	60	7790	一层
17	柜台	3.60	m	2160	60	1300	一层
18	玻璃隔断	32.24	m²	9670	60	5800	一层
19	不锈钢包边门框	24.50	m²	9800	60	5880	一层
20	屏风	13.92	m²	6260	60	3760	一层
21	LED屏	15.00	m	15000	60	9000	一层
22	地砖	9.30	m²	930	60	560	二层
23	扣板吊顶	9.30	m²	1790	60	1070	二层
24	墙砖	36.60	m²	7540	60	4520	二层
25	整体橱柜上	3.00	m	900	60	540	二层
26	不锈钢操作台	6.10	m	6100	60	3660	二层
27	防盗门	3.00	樘	6000	60	3600	二层
28	地砖	90.41	m²	16910	60	10150	二层
29	矿棉板吊顶	72.73	m²	7780	60	4670	二层
30	不锈钢踢脚线	32.60	m	1630	60	980	二层
31	门	7.00	樘	10500	60	6300	二层

评估明细表

评估基准日：2025年12月4日

被评估单位：江苏江南农村商业银行股份有限公司

序号	项目名称	数量	单位	评估原值 (元)	成新率 %	评估净值 (元)	备注
32	轻钢龙骨石膏板隔断	140.48	m²	24160	60	14500	二层
33	木踢脚线	17.68	m	710	60	430	二层
34	木地板	99.00	m²	25150	60	15090	二层
35	轻钢龙骨石膏板吊顶（造型）	108.70	m²	23370	60	14020	二层
36	花岗岩窗台板	21.50	m	4300	60	2580	二层
37	铝合金隔断	16.08	m²	4820	60	2890	二层
38	涂料	1.00	项	38390	60	23030	
39	水电工程	1.00	项	127960	60	76780	

合计评估原值为822550元，评估净值为493540元。

